

- VORENTWURF -
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees" OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBi. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Buggenhagen vom die folgende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Buggenhagen,

Der Bürgermeister Siegel



**TEXT (TEIL B)
(textliche Festsetzungen)**

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Dorfgebiet - MD (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 5 BauNVO)
- 1.1.1 Das Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen des ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes und dem Wohnen.
- 1.1.2 Das Baufeld 1 dient der Errichtung eines Unterstandes bzw. einer Stalls für den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb.
- 1.1.3 In dem Baufeld 2 ist die Errichtung einer Wohneinheit zum Dauerwohnen gestattet.
- 1.1.4 Zusätzlich ist in dem Baufeld 2 die Errichtung und der Betrieb eines Hofladens mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen gestattet.
- 1.1.5 In dem Baufeld 2 ist es zulässig, zwei Ferienwohnungen zu errichten und zu betreiben.
- 1.1.4 Innerhalb der Baufelder 9 ist die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes als beispielsweise Lagermöglichkeit oder Stall für den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb zulässig.
- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)
- 1.2.1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
- 1.2.2 Zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2.3 Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.2.4 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- 1.2.5 Das Baufeld 3 dient der Errichtung eines Einfamilienhauses.
- 1.2.6 In den Baufeldern 4 und 5 ist die Errichtung von Tiny-Houses für Dauerwohnen zulässig.
- 1.2.7 Innerhalb des Baufeldes 6 ist, neben der Wohnnutzung, auch die Errichtung von Vereinsräumen zulässig.
- 1.3 Sondergebiet Camping (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 10 BauNVO)
- 1.3.1 Im Sondergebiet Campingplatz sind folgende Nutzungen zulässig:
- Campingplatz mit 10 bis 15 Standplätzen.
- 1.3.2 Die Baufelder 7 und 8 dienen der Errichtung von jeweils einem Bauwagen für einen ständig wechselnden Personenkreis.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Das in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzte Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 – darf nicht überschritten werden.
- Für das Sondergebiet Camping wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
- Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.
- 2.2 Grundfläche
- Innerhalb des Sondergebietes Camping dürfen maximal 120 m² der ausgewiesenen Fläche für Sanitäranlagen überbaut werden.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)
- Für die Baufelder 1 bis 10 ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Nebenanlagen sind ebenfalls mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- 2.4 Firsthöhe von Gebäuden
- Die festgesetzte Firsthöhe (F₁) ist das Abstandsmaß zwischen der mittleren Höhenlage der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche und dem äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.
- Die Firsthöhe wird für das Sondergebiet Camping mit 4,00 m festgesetzt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO)

- 3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Die Errichtung des jeweiligen Gebäudes einschließlich Anbauten ist nur innerhalb des festgesetzten Baufeldes zulässig. Terrassen bis zu 20 m² dürfen auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.
- 3.3 Nebengebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen können auch außerhalb des jeweils ausgewiesenen Baufeldes errichtet werden.

4 Festsetzungen zu Nebengebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Nebengebäude, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind eingeschossig auszubilden.
- 4.2 Der Bedarf an Stellplätzen, Carports und Garagen ist jeweils auf dem privaten Grundstück abzudecken.

5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) – Kompensationsmaßnahmen –

5. Hinweis: Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.
- 6 Maßnahmen zur Verminderung/Verminderung von Eingriffsfolgen für die Fauna (§ 11 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**
5. Hinweis: Die Festsetzungen zu den Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens.

7 Festsetzungen zur Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen und Kosten (§ 9 Abs. 1 a i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 135 a bis 135 c BauGB)

- 7.1 Die zur Herstellung der Kompensationsmaßnahmen anfallenden Kosten sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.
- 7.2 Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen und die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Buggenhagen zu verankern.
- II Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 und § 86 LBauO M-V)**
- 1 Fassaden**
- Es ist zulässig, die Außenwände der baulichen Anlagen mit Holz zu verkleiden oder diese zu verputzen.
- 2 Dächer**
- Die Dächer der Hauptgebäude in den Baufeldern 1 bis 9 sind mit einer Dachneigung von 2 bis zu 45 ° zu errichten.
- Eine Dachbegrünung ist zulässig.
- Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist zulässig.
- 3 Einfriedungen**
- Zulässig sind Einfriedungen aus Holz und Metall oder einheimischen standortgerechten Sträuchern und Hecken.
- Für die Höhe von Grundstückseinfriedungen gilt für alle vier Seiten eines Grundstückes eine Obergrenze von maximal 1,80 m Höhe, bezogen auf das jeweilige Geländeneau.
- Geschlossene Zäune oder Mauern sind unzulässig.
- 4 Werbeanlagen**
- Flächenhafte Leuchtmittel und blinkende Lichtwerbung sind unzulässig.
- 5 Sonstige Festsetzungen**
- Standplätze für Müllgefäße sind auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die Gefäße sind nur zur Müllabfuhr an die Straße zu stellen.
- Das Aufstellen von Solar- und Photovoltaikfreianlagen in dem räumlichen Geltungsbereich ist nicht gestattet.
- 6 Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in den Punkten 1 bis 5 getroffenen Vorschriften zuwiderhandelt.
- Eine solche Ordnungswidrigkeit kann auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Bebauungsplan Nr. 2 „Ferienlager Wangelkow – nördlich des Straßensees“ OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Buggenhagen vom 22.06.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom vom erfolgt.

- Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel
2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 LPiG M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBi. M-V S. 166, 181), mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis durch Veröffentlichung im Internet auf der Internetseite des Amtes Am Peenestrom unter der Adresse Zusätzlich liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Am Peenestrom in Wolgast zu jedermann Einsichtnahme aus.
- Die Beteiligung ist am in den amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom bekannt gemacht worden.
- Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel
4. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.
- Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel
5. Die Gemeindevertretung Buggenhagen hat in ihrer Sitzung am den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde Buggenhagen wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, war gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet auf der Internetseite des Amtes Am Peenestrom unter der Adresse veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Amtes Am Peenestrom in Wolgast zu jedermann Einsichtnahme aus.

Die Beteiligung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann während der Beteiligungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 2 unberücksichtigt bleiben können, am im amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom ortsüblich bekannt gemacht worden.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden erfolgte gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

8. Die Gemeindevertretung Buggenhagen hat in ihrer Sitzung am die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung Buggenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung Buggenhagen vom gebilligt.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

10. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Anklam, Landkreis Vorpommern-Greifswald Kataster- und Vermessungsamt Siegel

11. Der Bebauungsplan Nr. 2 als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

12. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az: mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluss zur Satzungsänderung der Gemeindevertretung Buggenhagen vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit der Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

14. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie mit einer zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Bekanntmachung und der Bebauungsplan Nr. 2 mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung sind auch im Internet über die Homepage unter www.wolgast.de und dem Link „Bauleitplanung“ eingestellt.

Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde ebenfalls am in dem amtlichen Mitteilungsblatt des Amtes Am Peenestrom bekannt gegeben. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 214 und § 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) sowie auf Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBi. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBi. M-V S. 467), hingewiesen worden. Die Satzung tritt mit Ablauf des in Kraft.

Buggenhagen, Der Bürgermeister Siegel

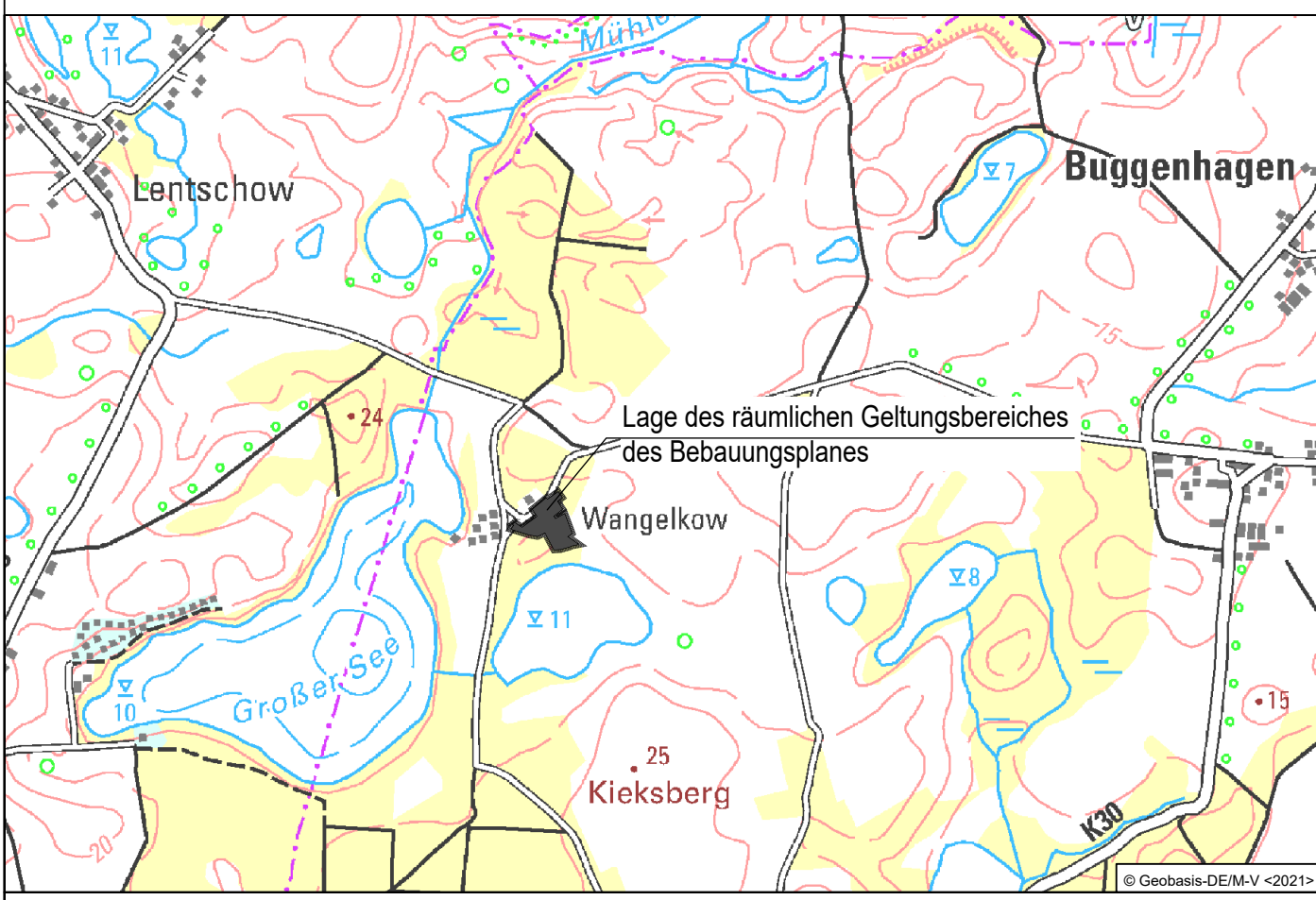
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBi. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBi. M-V S. 1033);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBi. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBi. M-V S. 934, 939);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPiG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBi. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBi. M-V S. 166, 181);
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240);
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GS M-V GI Nr. 791-8), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBi. M-V S. 546);
- Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LwaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBi. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBi. M-V S. 790, 794).

Gemeinde Buggenhagen

- VORENTWURF -
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Ferienlager Wangelkow - nördlich des Straßensees" OT Wangelkow der Gemeinde Buggenhagen

Übersichtslageplan zur Lage



Plangrundlagen:
- Flurgrenzen aus aktuellen ALKIS-Daten vom Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Stand Juli 2023)

Planverfasser:
Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH **N&P**

Projekt-Nr.: 2021-268 Maßstab: 1 : 2000 Datum: Januar 2024

H/B = 555 / 1035 (0,57m²) Allplan 2024